

Interfraktionelle Interpellation SP, GFL/EVP, GB/JA! (Lena Sorg, SP/Daniel Klauser, GFL/Matthias Stürmer, EVP/Christine Michel, GB): Fragen zur städtischen Wohnbauförderung

Laut dem Gemeinderatsbeschluss zum Kredit von 10 Mio. Franken für die Förderung des Wohnungsbaus, des Wohneigentums und der Altbauerneuerung in der Stadt Bern (2013.GR.000329) hebt der Gemeinderat unter Vorbehalt der Genehmigung der entsprechenden Kreditabrechnung die Verordnung über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung in der Stadt Bern (Fondsverordnung) auf. Dies liegt in alleiniger Kompetenz des Gemeinderats. Allerdings stellen sich – unabhängig vom Ausgang der Abstimmung im Stadtrat über die Genehmigung der Kreditabrechnung – Fragen betreffend die angeblich nicht mehr vorhandene Daseinsberechtigung der Fondsverordnung.

Die Fondsverordnung ist im Zusammenhang mit dem im Jahr 1990 bewilligten Kredit erlassen worden. Jedoch ist fraglich, ob es in Würdigung des heutigen sehr begrenzten Angebots von preisgünstigem Wohnraum in der Gemeinde Bern Sinn macht, ein Instrument, das sich zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus eignet, ersatzlos aufzuheben. Zu beachten ist insbesondere Art. 12 der Fondsverordnung, welcher Förderungsmassnahmen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus nach Art. 20 des Fondsreglements explizit aufnimmt.

Weiter ist die Fondsverordnung als Ergänzung zu den sogenannten Zusatzverbilligungen gemäss dem Wohnbauförderungsgesetz WEG (Vorgängergesetz des WFG) erlassen worden. Das WEG hatte bzw. hat eine ungleich stärkere Verbilligungswirkung als das heutige WFG. Umso mehr drängt es sich auf, zu prüfen, ob die Möglichkeiten der Fondsverordnung nicht erst recht bei gemeinnützigem Wohnbau in der Stadt Bern, der gemäss WFG gefördert wird, sinnvoll eingesetzt werden können.

Deshalb bitten wir den Gemeinderat, die folgenden Fragen zu beantworten:

1. Welche Auswirkungen hätte eine allfällige Aufhebung der Fondsverordnung auf die soziale und gemeinnützige Wohnbauförderung der Stadt Bern?
2. Wo und wie werden die notwendigen Ausführungsbestimmungen zur Wohnbauförderung, in Ergänzung zum bestehenden Segment „preisgünstiger Wohnraum“ im Portfolio des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik, künftig geregelt?
3. Ist der Gemeinderat bereit, die Fondsverordnung an die geltenden Möglichkeiten zur gemeinnützigen Wohnbauförderung (z.B. gemäss WFG) anzupassen, statt sie aufzuheben?

Bern, 27. März 2014

Erstunterzeichnende: Lena Sorg, Daniel Klauser, Matthias Stürmer, Christine Michel

Mitunterzeichnende: Michael Sutter, Benno Frauchiger, David Stampfli, Lukas Meier, Stefan Jordi, Marieke Kruit, Franziska Grossenbacher, Annette Lehmann, Rithy Chheng, Halua Pinto de Magalhães, Lea Kusano, Fuat Köçer, Bettina Stüssi, Hasim Sönmez, Christine Michel, Stéphanie Penher, Regula Tschanz, Michael Steiner, Sabine Baumgartner, Lea Bill, Leena Schmitter, Mess Barry, Cristina Anliker-Mansour, Lukas Gutzwiller, Janine Wicki, Daniela Lutz-Beck, Bettina Jans-Troxler, Gisela Vollmer

Antwort des Gemeinderats

Die Unterstützung der Wohnbauförderung durch die öffentliche Hand hat in der Schweiz in den letzten 25 Jahren einen Systemwandel erfahren. Der Bund sah in den seit 1974 laufenden Massnahmen einerseits vier Kategorien von nicht rückzahlbaren Zusatzverbilligungen auf Mietzinsen für Personen mit niedrigem Einkommen sowie andererseits von Einkommen und Vermögen unabhängige rückzahlbare Bürgschaften und Grundverbilligungen vor. Die Stadt Bern stützte ihr Konzept von 1990 (Genehmigung des 10-Millionen-Kredits in der Volksabstimmung) auf das eidgenössische Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) ab. Die städtischen Ausführungsbestimmungen - in der Verordnung vom 11. Oktober 1989 über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung in der Stadt Bern (Fondsverordnung FVBW; SSSB 854.11) erlassen - regeln ausführlich die Ausrichtung von nicht rückzahlbaren Zuschüssen auf Mietzinsen für Personen mit niedrigem Einkommen. Die FVBW legt beispielsweise die unterschiedliche Höhe der Zuschüsse, die Laufzeit sowie die einzelnen Kriterien für die Nutzniessung fest. Die Förderungsmassnahmen zugunsten von gemeinnützigen Bauträgerschaften werden demgegenüber nur in einem einzigen Artikel der städtischen Verordnung erwähnt, die insgesamt 21 Artikel umfasst. Als Förderungsmöglichkeit für den gemeinnützigen Wohnungsbau werden Kapitalbeteiligungen, rückzahlbare Darlehen sowie Bürgschaften genannt.

Mit dem Bundesgesetz vom 21. März 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz; WFG; SR 842) wurde eine neue Grundlage für die Wohnbauförderung geschaffen und damit der erwähnte Systemwandel vollzogen. Das neue Bundesgesetz welches hinsichtlich Bundeshilfe das WEG abgelöst hat (vgl. Art. 65 Abs. 5 WEG) kennt lediglich noch zwei Instrumente für die Förderung von preisgünstigen Mietwohnungen bzw. Wohneigentum und die Unterstützung von gemeinnützigen Bauträgerschaften, nämlich zinslose oder zinsgünstige Darlehen sowie Bürgschaften. Auf die Ausrichtung von Zusatzverbilligungen an die einzelnen Wohnungen, die bisher im Zentrum der eidgenössischen wie der städtischen Wohnbauförderung standen, wird im neuen Bundesgesetz somit verzichtet. Im Jahr 2007 hat der Bund zudem in einem weiteren Reformschritt beschlossen, auch keine direkten Darlehen mehr an einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer von Liegenschaften auszurichten. Die Wohnraumförderung des Bundes richtet sich somit seit sieben Jahren ausschliesslich an die gesamtschweizerischen Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Diese werden mit Darlehen und Bürgschaften unterstützt, die durch die Dachorganisationen der gemeinnützigen Bauträgerschaften sowie die entsprechende Emissionszentrale verwaltet werden.

Zu Frage 1:

Keine. Die FVBW von 1989 versteht sich gemäss Zweckartikel als Ergänzung zu den Massnahmen des Bundes nach dem WEG. Finanzielle Unterstützung konnte somit nicht nur an gemeinnützige Wohnbaugesellschaften und -genossenschaften, sondern an alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnliegenschaften ausgerichtet werden, die über eine Zusicherung für Bundeshilfe verfügten. Die Förderung des sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbaus machte nur einen Teil der städtischen Beiträge an die Wohnbauförderung aus. Insgesamt betrafen 8 der 46 genehmigten Beitragsgeschäfte gemeinnützige Bauträgerschaften. Zu beachten ist im Weiteren, dass die einzelnen Bewilligungen für die städtische Wohnbauförderung vor gut zehn Jahren abgelaufen sind, weshalb seither keine Beiträge mehr ausbezahlt wurden. Andererseits steht auf Bundesebene mit dem neuen Wohnraumförderungsgesetz und vor allem der seit 2007 geltenden Praxis ein Instrument zur Verfügung, das sich ausschliesslich auf die Unterstützung der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften konzentriert und in Zusammenarbeit mit den jeweiligen gesamtschweizerischen Dachorganisationen angewendet wird. Weiter haben die Stimmberechtigten der Stadt am 18. Mai 2014 die Initiative „Für bezahlbare Wohnungen“ (Wohninitiative) angenommen. Diese will den preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau fördern. Bereits zuvor hat sich der Gemeinderat in seinen Legislaturzielen das Ziel gesetzt, über ein angemessenes Wohnungsangebot für alle

Bevölkerungsgruppen zu verfügen. Um der Preissteigerung auf dem Mietmarkt entgegenzuwirken, wird deshalb gemäss Legislaturzielen auch der gemeinnützige bzw. genossenschaftliche Wohnungsbau gefördert. Bis Ende der Legislatur sollen sich 200 Genossenschaftswohnungen im Bau befinden.

Vor dem Hintergrund der eidgenössischen Gesetzeslage, den in den Legislaturzielen verankerten Zielsetzung zu den Genossenschaftswohnungen und der Wohninitiative erkennt der Gemeinderat keine negativen Auswirkungen durch eine Aufhebung der FVBW.

Zu Frage 2:

Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik hat im Mai 2014 beschlossen zuzüglich zu ihrer Gesamtstrategie sowie den heute bereits stipulierten sechs Teilstrategien (Wohnen, Geschäftsliegenschaften, Baurechte, Landwirtschaft, Beteiligungen und Nachhaltiges Immobilienmanagement) bis Jahresende auch eine Teilstrategie „Förderung von gemeinnützigen Wohnungsbau“ zu erarbeiten.

Zu Frage 3:

Nein. Die FVBW ist vollumfänglich auf die Bestimmungen des WEG ausgerichtet. Mit Fördermassnahmen zugunsten des gemeinnützigen Wohnbaus befasst sich nur gerade ein Artikel der Verordnung. Eine neue Wohnbauförderung der Stadt Bern gemäss den heutigen Konzepten des Bundes (Beschränkung auf gemeinnützigen Wohnungsbau) würde somit eine Aufhebung der übrigen 21 Artikel der Verordnung bedingen. Deshalb ist der Gemeinderat, wie in Vortrag 2013.GR.000329 dargelegt, zur Ansicht gelangt, die Verordnung sei nicht mehr anwendbar und müsse aufgehoben werden. Eine allfällige neue Wohnbauförderungsaktion müsste auf neuen Rechtsgrundlagen basieren.

Bern, 25. Juni 2014

Der Gemeinderat